

Proposition d'accompagnement de la commune de Feyzin

Appel à projet restauration pour le fort de Feyzin

Service urbanisme commercial
Place de la bourse – 69289 Lyon Cedex 02

www.lyon-metropole.cci.fr

Objectifs et enjeux

BESOINS DE LA COMMUNE

- La mairie de Feyzin souhaite développer un projet de restauration au sein de son fort militaire.
- ❖ Il s'agirait de proposer une concession d'une durée de 3 ans pour une offre de restauration traditionnelle ouverte le midi du lundi au vendredi pour une capacité de salle de 65 places assises.
 - ❖ La commune souhaite lancer un appel à projets pour sélectionner un restaurateur

ENJEUX

A la demande de la commune , la CCI propose d'intervenir sur 2 axes :

- ❖ La réalisation d'une étude de potentialités du site en amont de l'appel à projets
- ❖ Participation pour l'analyse des candidatures et participation au Jury. Cet accompagnement permettra d'aider la commune dans l'évaluation du potentiel économique réel du fort et lui donner toutes les cartes pour un choix d'activité pérenne.

La mairie de Feyzin a donné son accord pour l'intervention sur le premier axe (phase 1)

OBJECTIFS ET AXES D'INTERVENTION

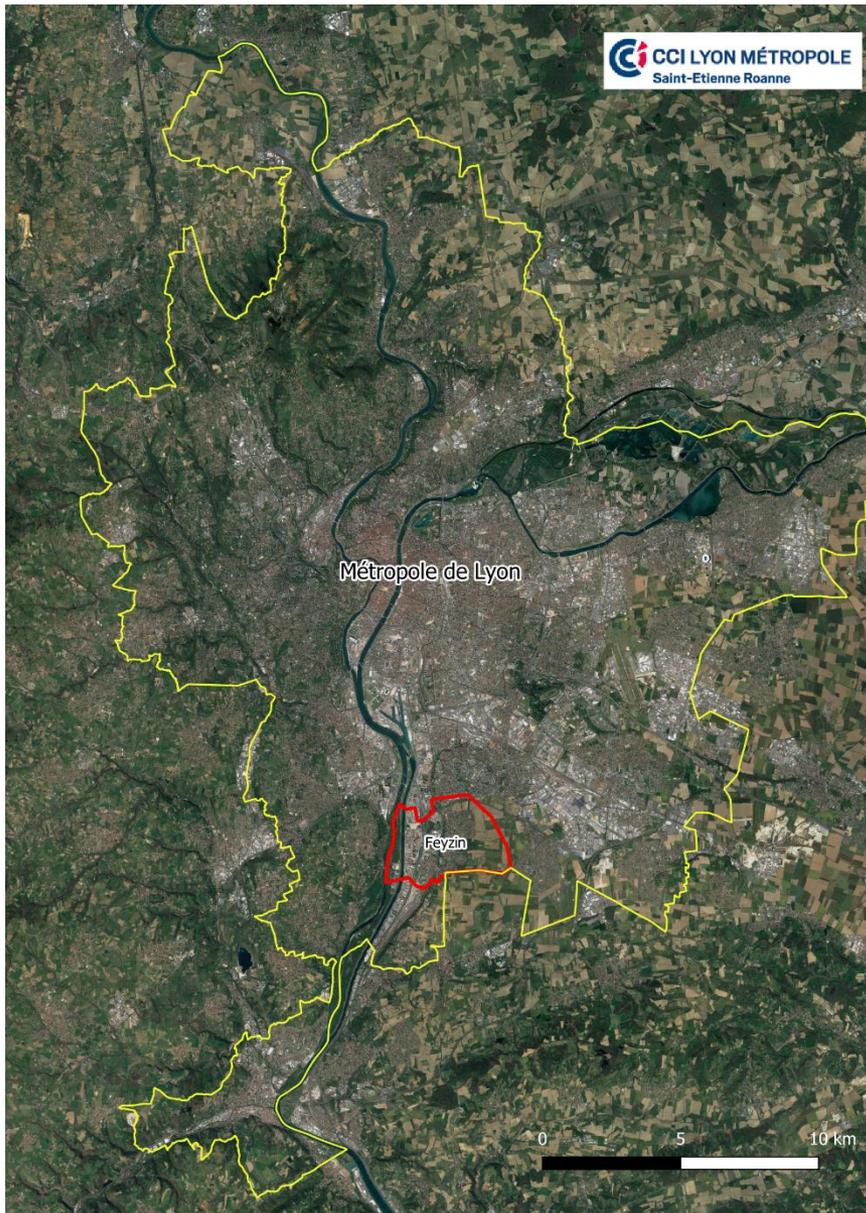
L'étude de potentialité se déroulera en 3 étapes :

1. Analyse du site d'implantation et appréciation des facteurs de commercialité du site
2. Analyse de l'offre et de la demande
3. Approche de marché validant le potentiel économique / valorisation du marché potentiel

Phase 1 : Analyse du site d'implantation

- Présentation de la commune et du site d'implantation
- Urbanisme réglementaire – ce qui disent les documents d'urbanisme
- Indicateurs socio – démographiques et économiques de la commune
- Accessibilité du local : zones isochrones autour du bâtiment à 5, 10 et 15 min (voiture et piéton – à définir avec la collectivité) et desserte en transports en commun
- Zone de chalandise du commerce local
- Environnement commercial
- Ciblage des éléments favorables / défavorables à la commercialité

Analyse du site d'implantation



Présentation de la commune

Feyzin est situé au sud de l'agglomération lyonnaise, au sein de la Métropole de Lyon.

Son territoire se situe en partie dans le sillon du Rhône, même si la majeure partie de ses zones urbanisées sont localisées sur le plateau.

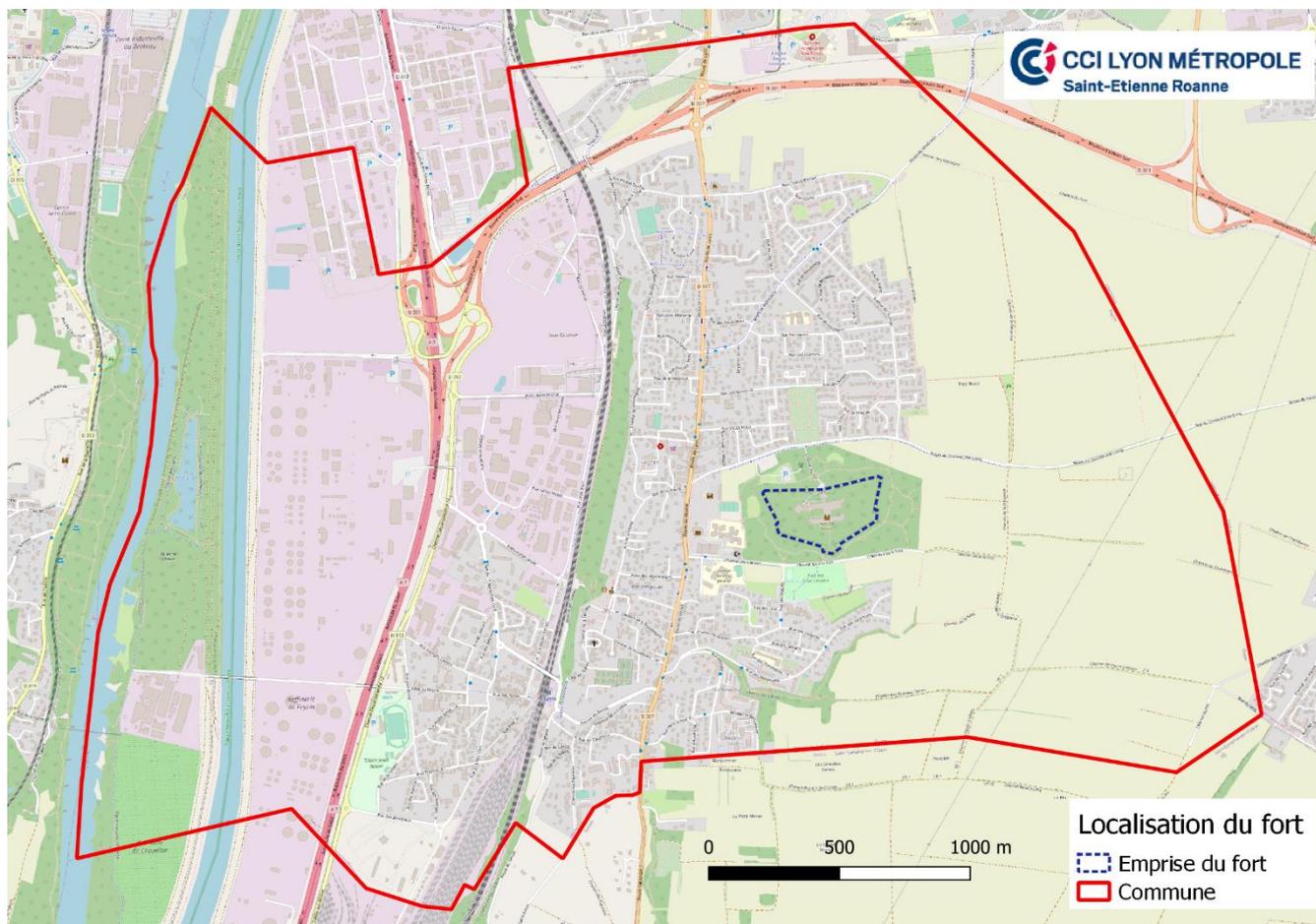
L'ancienne RN7 (RD307) traverse le cœur de la commune, tandis que l'autoroute A7 ainsi que les grandes infrastructures ferroviaires sont situées à l'ouest de la commune, le long du Rhône. C'est aussi dans ce secteur que se situent les principales activités économiques du territoire.

Le boulevard urbain sud marque la frontière nord de la commune.

Zone d'accessibilité routière du fort	km	Temps approximatif
Lyon (entrée / centre)	8 / 13	15 / 18

Analyse du site d'implantation

Localisation du fort



Le fort est situé sur le plateau de la commune, à proximité du centre. Bien qu'intégré à l'enveloppe urbaine de la ville, sa localisation et son emprise ne favorisent pas sa centralité et son intégration dans le tissu urbain (impression d'être aux portes de la ville).

Zone d'accessibilité du fort dans Feyzin	km
Mairie	1,1
Place Louis Grenier (locomotive commerciale)	0,8
L'épicerie moderne	0,9
Gare Feyzin Les Razes	1,9

Analyse du site d'implantation

Ce qui disent les documents d'urbanisme



Source : PLU de la Métropole

Analyse du site d'implantation

Ce qui disent les documents d'urbanisme

Zonage
PLU

N2 zone
naturelle et
forestière

Le changement de destination* des constructions existantes* est autorisé dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Qualité architecturale : Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Stationnement :

Pour les changements de destination : Le nombre de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés est obtenu en effectuant la différence entre le nombre de places exigibles pour la nouvelle destination et le nombre de places exigible pour la destination antérieure, que ces places aient été ou non réalisées. Ce calcul s'effectue avec deux décimales en appliquant aux destinations antérieures comme aux destinations nouvelles les normes édictées par le présent règlement.

Pluralité de destinations : En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés ou la surface pour le stationnement des vélos est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Ce calcul s'effectue avec deux décimales.

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

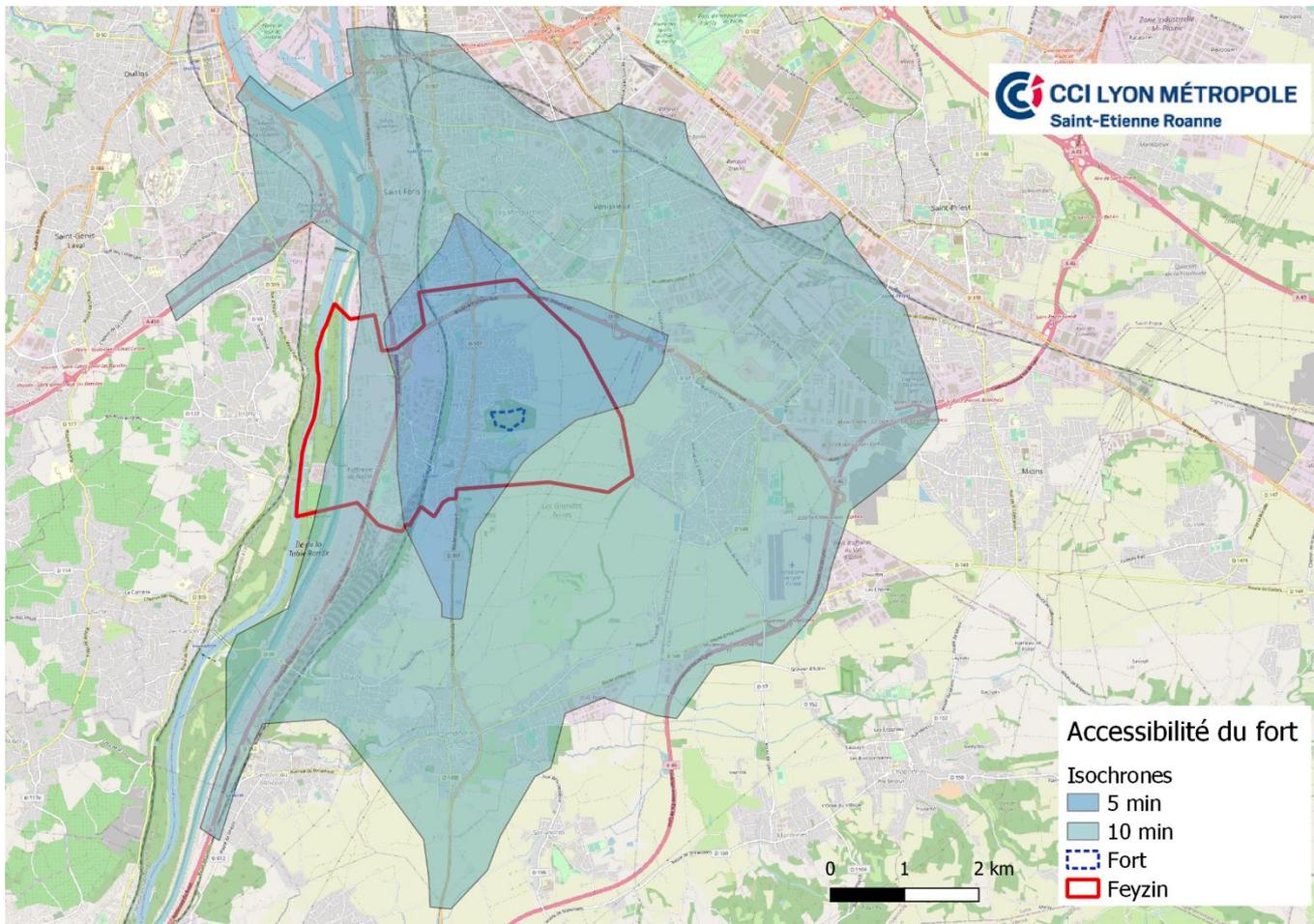
Analyse du site d'implantation

Indicateurs socio démographiques

Indicateurs	données
Population de Feyzin (2018) <i>7% du nombre d'habitants de la métropole</i>	9879
Evolution de la population (2013 / 2018) <i>Métropole : 4,6%</i>	+5%
% de la population - de 30 ans <i>Métropole : 41,8%</i>	37,7%
% de la population + de 60 ans <i>Métropole : 20,9%</i>	24,2%
% d'actifs avec un emploi <i>Métropole : 73,2%</i>	63,2%
Taux de chômage des 15-64 ans <i>Métropole : 13,3%</i>	13,6%
Indicateur de concentration d'emploi <i>Métropole : 122,4</i>	124,2
% nombre d'actifs travaillant dans la commune <i>Métropole : 39,3%</i>	18,6%
% de propriétaires <i>Métropole : 45,9 %</i>	57,6 %
Equipement automobile <i>Métropole : 71,4%</i>	86,3%
Revenu médian <i>Métropole : 22 480 €</i>	21 280 €

Analyse du site d'implantation

Accessibilité du fort



Nombre d'habitants dans l'aire d'attraction du fort	Habitants
5 mn voiture	10 158
10 mn voiture	97 223

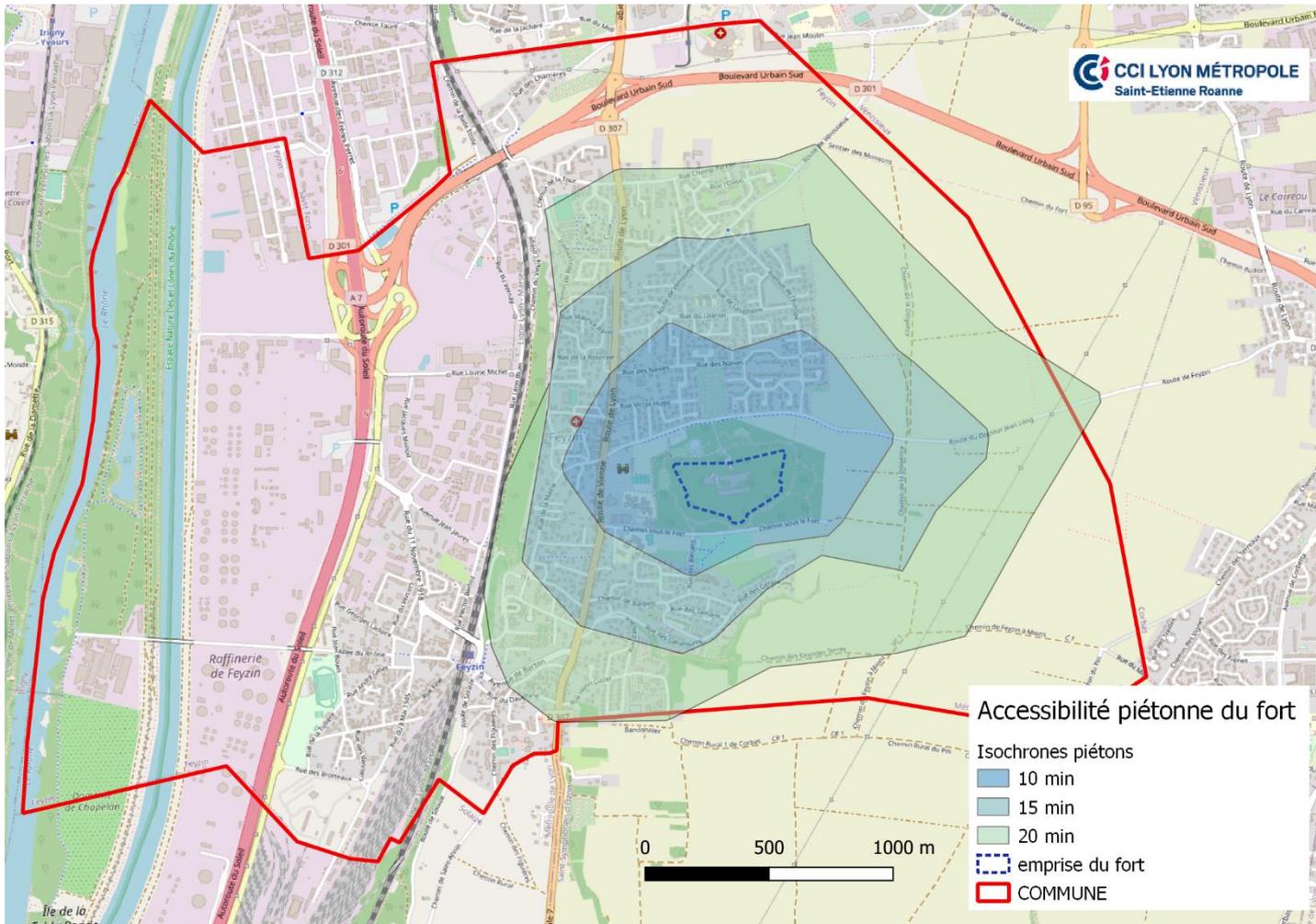
La zone captive à 5mn en voiture du fort englobe un peu plus de 10 000 habitants. Le périmètre couvre ainsi les zones urbanisées de la commune, mais l'aire d'attraction ne va pas au-delà.

Le périmètre de 10mn s'étend quant à lui bien plus largement, intégrant les communes de Corbas, St Fons, Solaize, St Symphorien d'Ozon et une partie de Vénissieux, Pierre Bénite et St Priest (principalement les zones économiques).

Ainsi, les « barrières » routières sont le boulevard périphérique au nord, le contournement est (A46) à l'est, l'A7 et l'A450 à l'ouest.

Analyse du site d'implantation

L'environnement du site – l'accessibilité piétonne



Zone captive immédiate de l'entrée du fort.

Il s'agit ici de la zone située à moins de 10, 15 et 20 mn à pied de l'entrée du fort.

Au-delà de cette zone de proximité immédiate, d'autres moyens de transports que la marche seront privilégiés.

Nb d'habitants dans l'aire d'attraction du fort	Habitants
10 mn piétons	617
15 mn piétons	1952
20 mn piétons	2919

Les zones urbanisées du plateau de la commune se situent à quelques exceptions dans un rayon de moins de 20mn à pied du fort. En revanche, la partie basse des zones urbanisées, près des Razes, est à l'écart de la zone captive piétonne.

Analyse du site d'implantation

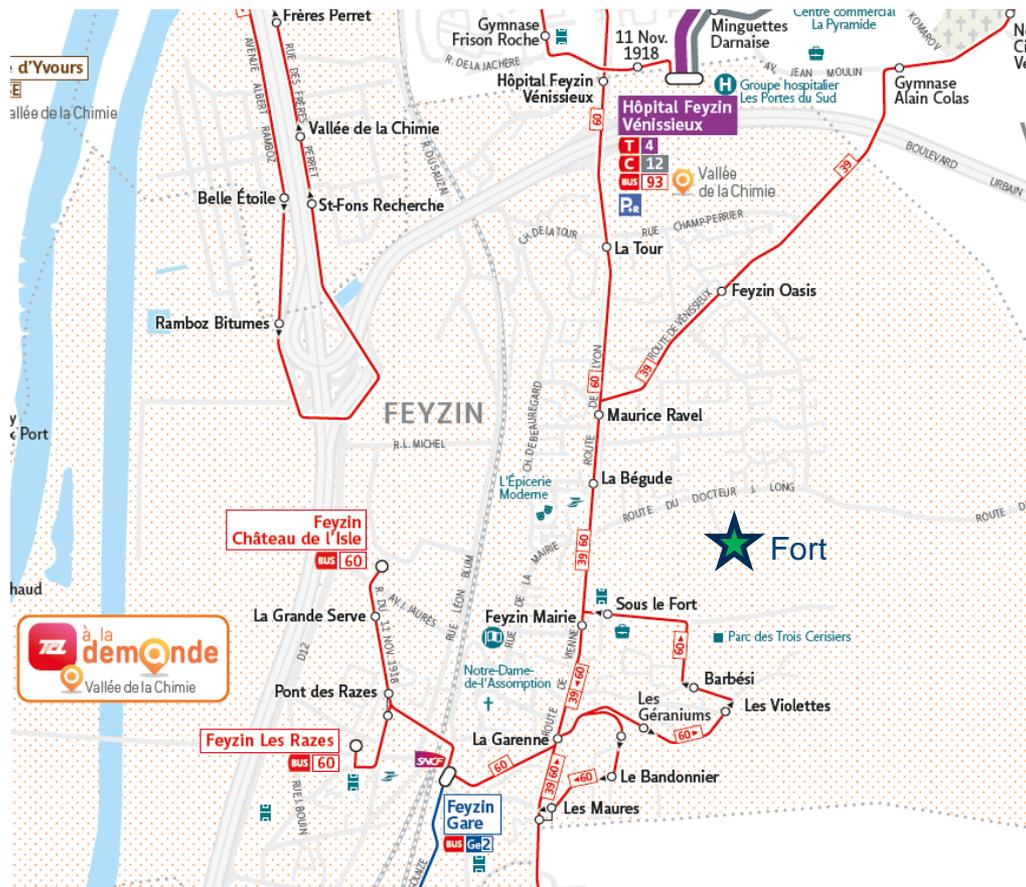
L'environnement commercial du fort : le stationnement



Deux parkings sont localisés aux abords du fort, ce qui laisse de grandes possibilités de stationnement pour un espace d'accueil et de restauration.

Analyse du site d'implantation

L'environnement du site – l'accessibilité en transports en commun



Le réseau TCL traverse la commune via les lignes 39 et 60.

L'arrêt « la Bégude », le plus proche de l'entrée du fort, se situe à 750m (soit environ 8mn à pied).

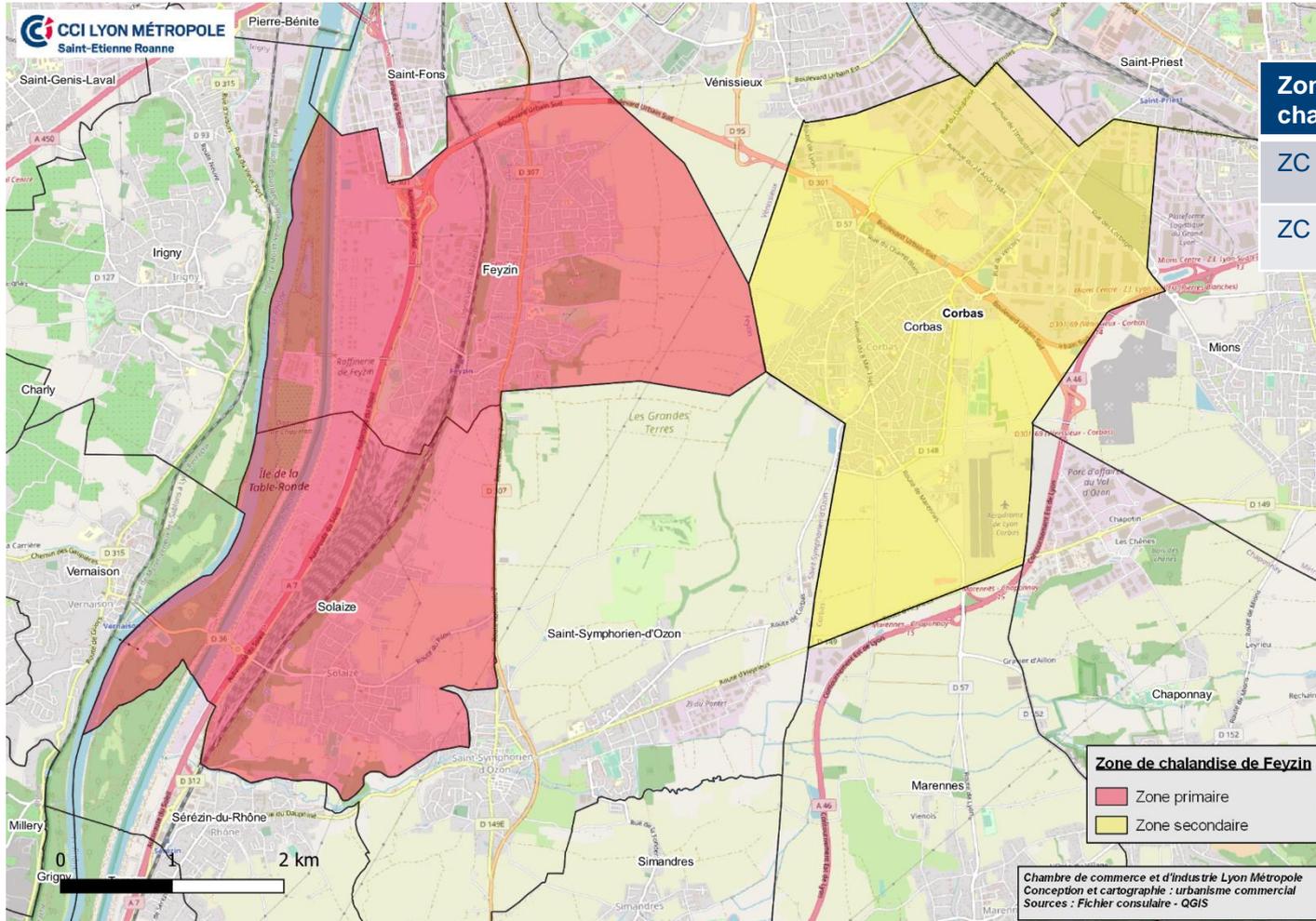
La gare SNCF de Feyzin est quant à elle à 1,9 km de l'entrée du fort.

S'ils desservent bien la commune, les transports en commun ne permettent pas en revanche une bonne desserte attractive du fort.

Sources : tcl.fr

Analyse du site d'implantation

Zone de chalandise alimentaire de Feyzin

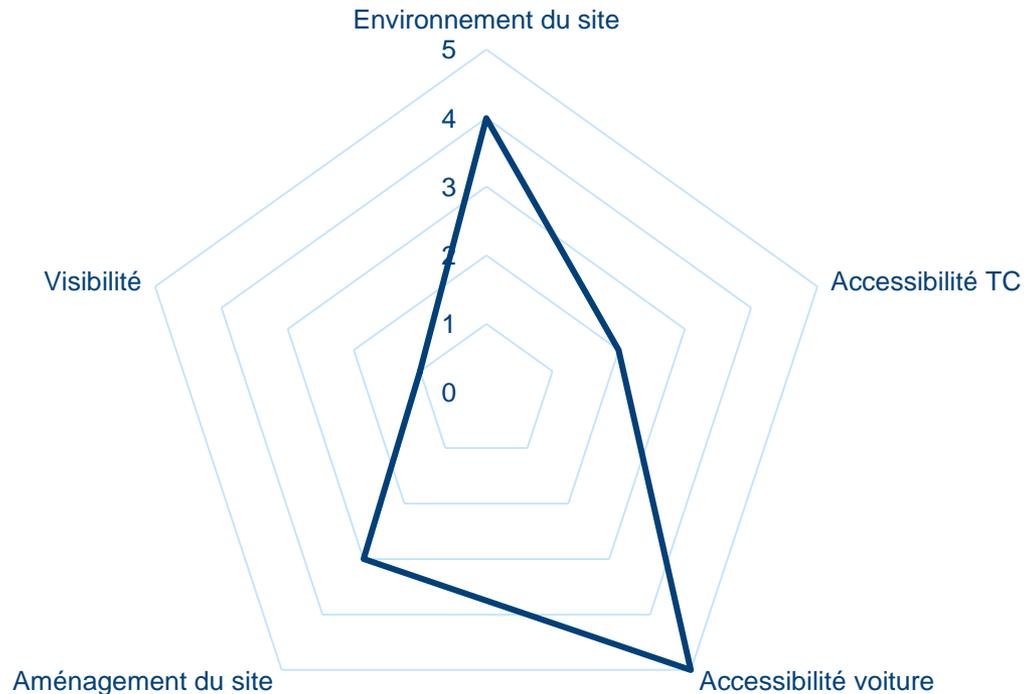


Une zone de chalandise alimentaire essentiellement locale (secteur de Feyzin / Solaize). 85% du CA des commerces feyzinois dépendent des ménages résidant en zone primaire. Cependant, l'emprise est relativement faible. Seul 23% des dépenses alimentaires des ménages du secteur sont réalisés dans les commerces de Feyzin.

La zone secondaire, correspondant à la commune de Corbas, dont l'emprise est très faible (seulement 2%), apporte 5% du CA.

Analyse du site d'implantation

L'environnement commercial



Environnement du site (4/5) : patrimoine bâti d'importance, au cœur d'un espace naturel aux portes de la ville.

Aménagement du site (3/5) : la localisation de l'espace de restauration, sur la place du Parados limite le champ de vision de l'espace. Les salles de restauration devront être aménagées de façon à valoriser le patrimoine du fort.

Accessibilité TC (2/5) : pas de desserte en transports en commun à proximité immédiate de l'entrée du site

Accessibilité voiture (5/5) : bonne accessibilité et importante surface de parking à l'entrée du site

Visibilité (1/5) : l'atout militaire de la situation du fort, intégré dans son environnement, de façon à ne pas être visible, apparait comme une faiblesse pour la commercialité du site.

Analyse du site d'implantation

Ciblage des éléments favorables / défavorables à la commercialité

Eléments favorables	Eléments défavorables
Un indicateur de concentration d'emploi supérieur à 100 et donc un potentiel lié aux actifs travaillant sur la commune.	Des emplois sur la commune majoritairement localisés dans le couloir rhodanien, à proximité de l'autoroute et de la ligne de chemin de fer.
Une population qui progresse depuis 10 ans (+5%), dans les mêmes proportions que la progression métropolitaine.	La commune n'est pas une « polarité commerciale » majeure (zone de chalandise restreinte) et retient faiblement les ménages feyzinois.
Un site à la fois patrimonial et naturel aux portes de l'agglomération lyonnaise (presqu'entièrement 100 000 habitants à moins de 10mn en voiture ; 340 000 habitants si on passe à 15mn et plus de 700 000 en élargissant à 20mn).	Des revenus par habitants inférieurs à la moyenne métropolitaine et la moyenne régionale (21,2 K€ annuels contre 22,5K€ sur la Métropole et 28,8 K€ en Aura).
Une accessibilité voiture favorisée par des poches de stationnement proches et importantes en nombre (atout indéniable tant pour attirer les actifs des zones d'activités voisines que les touristes extérieurs et excursionnistes métropolitains).	Concurrence plus proche des sites de concentrations d'emplois.
Un environnement patrimonial remarquable et au potentiel important, du fait de sa rareté dans le paysage de la Métropole.	Un tissu urbain proche du fort peu dense, davantage caractéristique d'un tissu périurbain, diminuant de fait le potentiel de résidents dans l'aire d'attraction piétonne (zone captive immédiate).
	Accessibilité essentiellement voiture. L'accès en transports en commun, notamment depuis le cœur de l'agglomération n'est pas aisée.
	La situation du fort, semi enterrée, ne favorise pas sa visibilité depuis l'extérieur (visibilité qui devra être compensée par une visibilité en matière de signalétique et numérique).

Etude de potentialité : analyse de l'offre et la demande

La demande

- Définition des différentes cibles clientèle par rapport au projet de restauration
- Comparaison profil de clientèle feyzinois et Métropole
- Les équipements générateurs de trafic : services administratifs, équipements de loisirs...
- Les actifs travaillant dans la zone de chalandise : nombre d'établissements / nombre d'emplois

L'offre : analyse de la concurrence

- Pour la restauration : liste des concurrents directs implantés sur la zone isochrone : nom, adresse, distance au projet, positionnement / concept

Analyse du site d'implantation

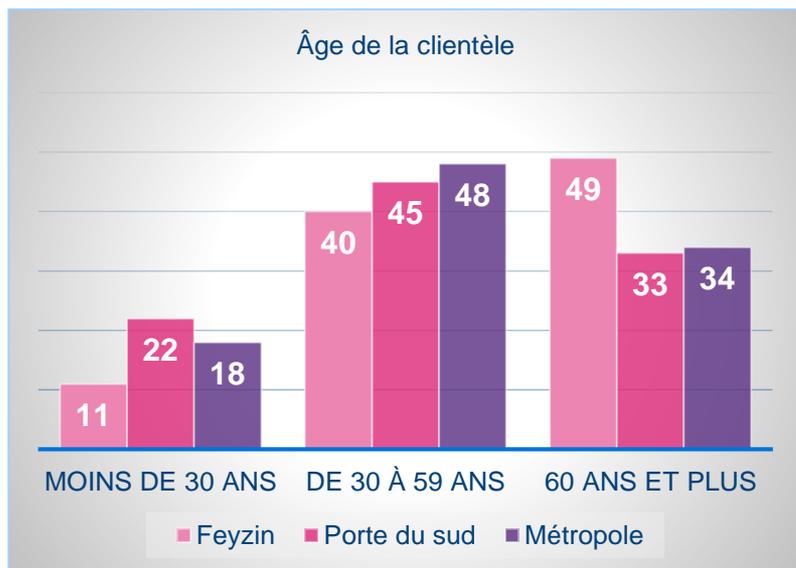
Définition de la clientèle cible

Clientèle cible	Cible captive	Particularités
Population locale (résidents proches)	Clientèle hors active le midi (plutôt retraitée) Clientèle tout âge en soirée et le week-end	Population cherchant un lieu de restauration proche de leur résidence, sans autre objectif de destination
Population plus éloignée (métropole)	Dépend de la particularité du lieu (voir colonne spécifique) : variée en fonction de l'évènementiel en cas d'évènementiel par exemple (familial, festive...), prioritairement en soirée ou le week-end	Population plus éloignée, qui vient sur le site pour un but précis : renommée du restaurant, lieu à découvrir dans le cadre d'un évènementiel sur place ou ailleurs sur la commune (ex : spectacle à l'épicerie moderne)
Actifs proches ou de passage	Actifs cherchant un lieu de restauration « rapide » le midi (1h maximum)	Recherche de type brasserie / plat du jour, bon rapport qualité prix
Actifs dans le cadre d'un RDV professionnel	Actifs souhaitant un lieu atypique pour un déjeuner de travail	Plutôt moyen / haut de gamme
Touristes	Touristes de destination en région lyonnaise souhaitant un lieu atypique Touristes de passage cherchant une « halte restauration »	Haut de gamme recherchée mais concurrence en cœur d'agglomération trop importante pour les faire venir spécifiquement à Feyzin. Restauration rapide visée mais compliquée à attirée, trop en dehors des flux autoroutiers, voire même de la RD307

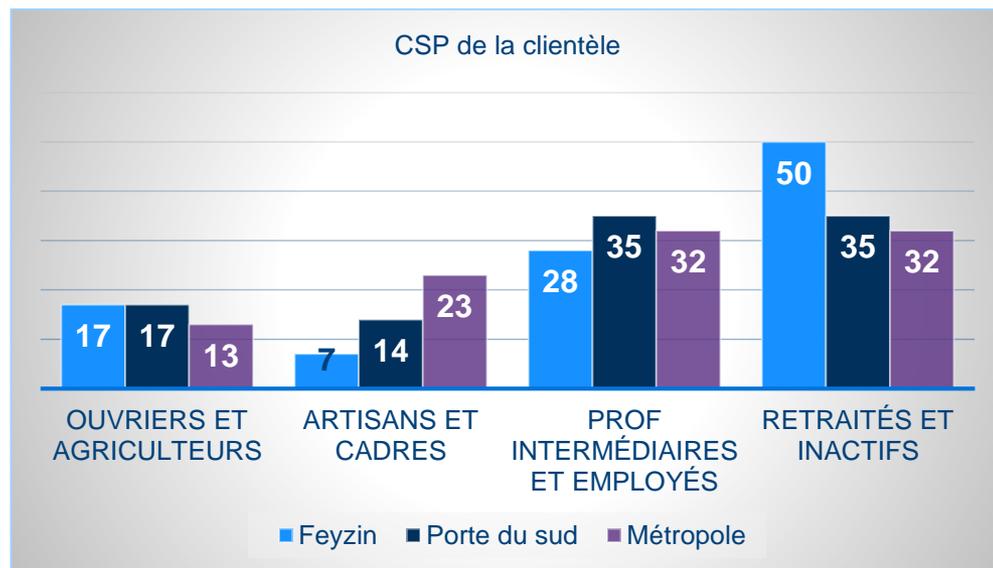
Analyse du site d'implantation

Le profil de clientèle s'exprime en pourcentage de CA réalisé au sein des commerces du secteurs.

Ces données permettent d'appréhender le profil socio-économique des ménages qui consomment dans le pôle. Sont présentés : les profils en termes d'âge du chef de ménage, de taille de ménages, de catégorie socio professionnelle, de revenus et sont comparés au profil des consommateurs du secteur Porte du sud de la métropole lyonnaise (communes de Feyzin, Solaize, Vénissieux, Saint Fons et Corbas).



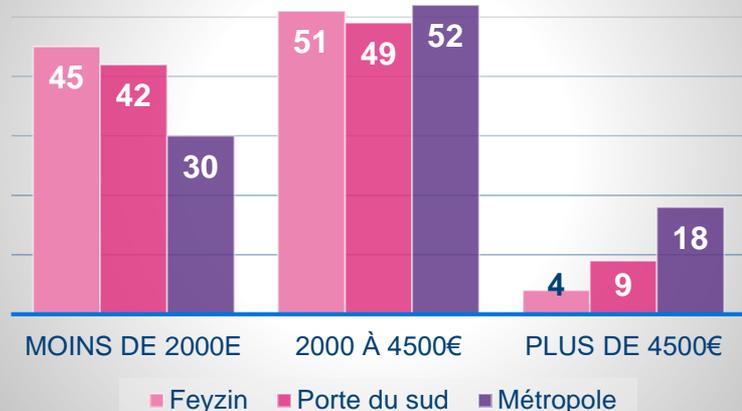
Le profil de clientèle type sur Feyzin est globalement plus âgé que la moyenne du secteur de Porte du sud et de la Métropole, avec une population de plus de 60 ans majoritaire. Les moins de 30 ans représentent le double de la clientèle sur le secteur Porte du sud.



Les retraités et inactifs sont majoritaires et davantage représentés dans la clientèle feyzinoise qu'en moyenne sur le secteur Porte du sud. A l'inverse, les cadres et les professions intermédiaires et employés sont minoritaires.

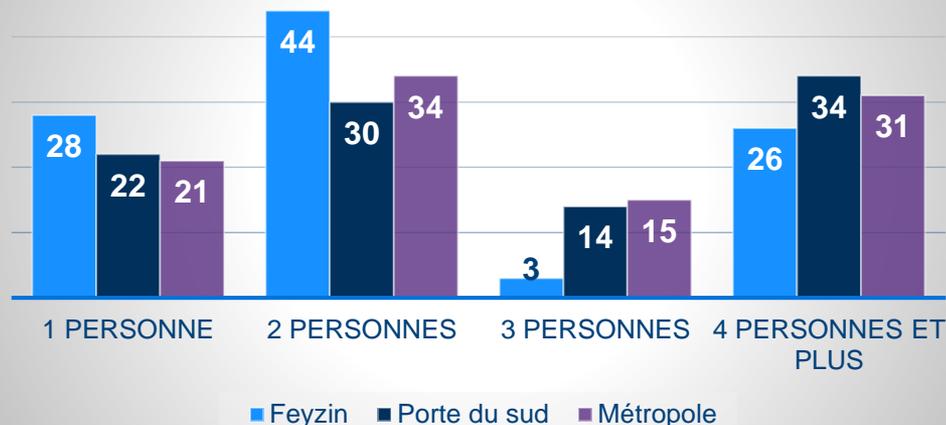
Analyse du site d'implantation

Revenus de la clientèle



Si la moitié de la clientèle appartient à la classe moyenne, délimitée par des revenus mensuels se situant entre 2000 et 4500€, la clientèle feyzinoise compte 45% de ménages ayant moins de 2000€ de revenus mensuels, ce qui est supérieur à la moyenne Porte du sud et métropolitaine.

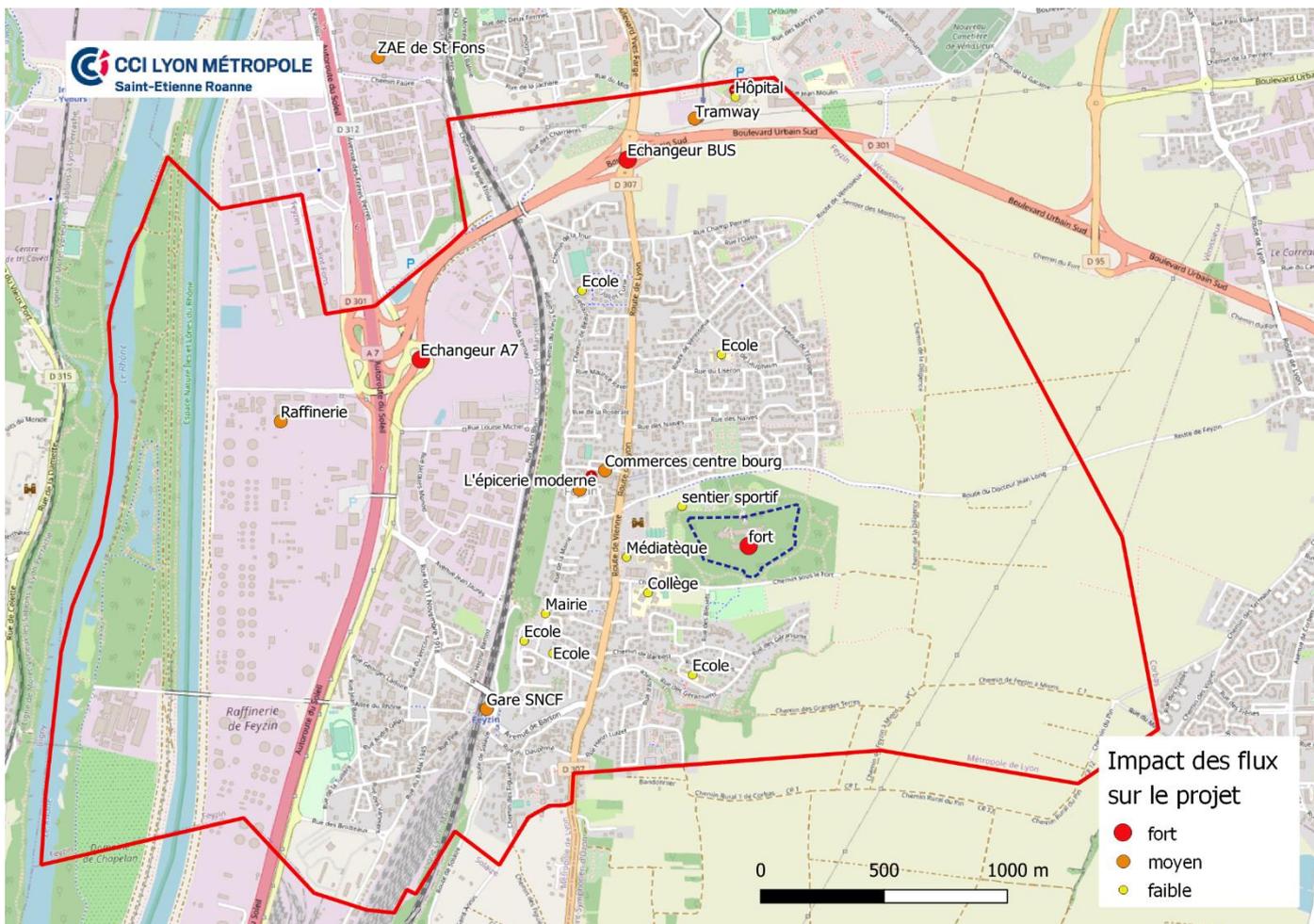
Taille des ménages



Les ménages consommant sur Feyzin sont composés majoritairement de 2 personnes. On note d'ailleurs une surreprésentation de ces ménages en comparaison avec le secteur Porte du sud et de la Métropole. A l'inverse, les familles, notamment de 3 personnes et plus, sont moins représentées à Feyzin qu'en moyenne.

Analyse du site d'implantation

Les établissements vecteurs de flux et leur impact potentiel sur le projet



Les établissements/ lieux vecteurs de flux sur la commune ont été classés suivant leur impact potentiel sur le projet de création d'un restaurant.

Les plus forts vecteurs de flux sont les échangeurs autoroutiers d'accès / sortie de l'A7 et du Boulevard Urbain Sud.

Le fort, où serait situé le projet sera évidemment un lieu vecteur de flux pour le restaurant et même le symbole sur lequel le restaurant devra fixer sa notoriété.

En second lieu, les principaux établissements économiques de la vallée du Rhône auront un apport pour la restauration méridienne, tout comme l'épicerie moderne pour la restauration en soirée, même si cela est à nuancer par le caractère non permanent des événements organisés.

La gare SNCF et le terminal du tramway T4, en tant que plateforme d'échanges pour les déplacements domicile travail notamment peuvent constituer un apport, mais ils sont relativement éloignés du site.

Analyse du site d'implantation

Nombre d'emplois sur les zones de proximité

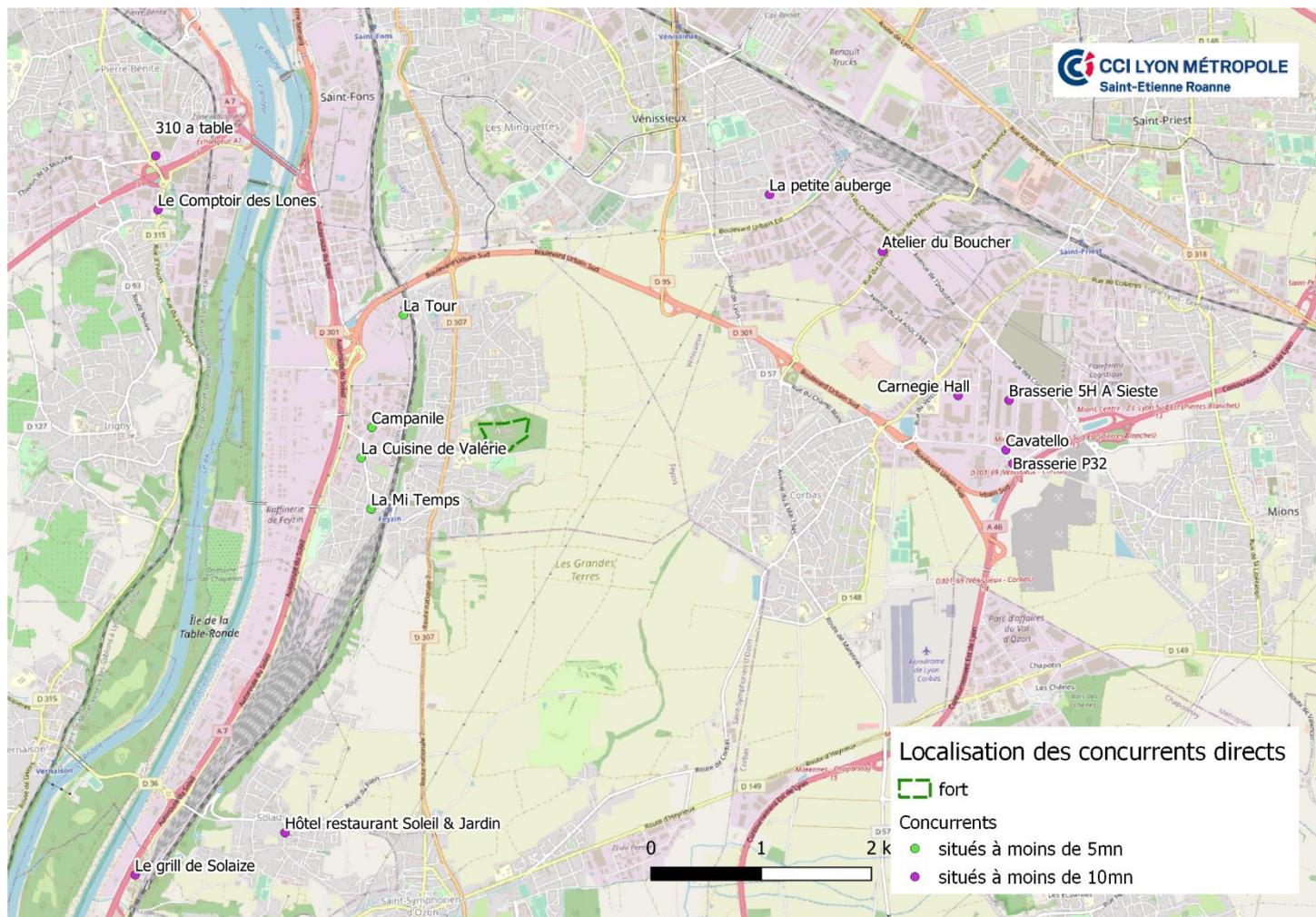
Commune	5mn	10mn
Chaponnay		230
Corbas		9 015
Feyzin	4 511	5 582
Irigny		1 333
Lyon 7		75
Lyon 8		45
Marennnes		251
Mions		1 347
Pierre Bénite		3 622
St Symphorien d'Ozon		2 440
St Fons	614	6 234
St Genis Laval		243
St Priest		1 312
Sérézin du Rhône		126
Solaize	4	1 954
Ternay		14
Vénissieux	1 644	15 447
Total	6 773	49 270

Des emplois essentiellement feyzinois dans un rayon de 5mn. Le sud de Vénissieux est également dans la zone d'accessibilité.

En revanche, dans un rayon de 10mn autour du fort, il est dénombré pratiquement 50000 emplois. De nombreuses communes (et zones d'activités) sont potentiellement captives, les communes les plus pourvoyeurs d'emplois étant Vénissieux, Corbas et St Fons. Le périmètre potentiel permet d'intégrer des communes de la rive droite du Rhône (Pierre Bénite et Irigny notamment), du fait de l'accessibilité via l'A450 et l'A7. En réalité, ce potentiel plus éloignée semble résiduel.

Analyse de l'offre et de la demande

Concurrence à 5 et 10 min du projet en restauration traditionnelle (code APE 5610A)



La localisation des établissements de restauration traditionnelle est étroitement liée à la proximité de zones d'activités (ZI Lyon Sud Est, ZI la Mouche, Vallée de la Chimie / couloir rhodanien...).

Voir liste des établissements et caractéristiques en annexe.

Etude de potentialité : valorisation du marché potentiel

La restauration

- Potentiel de consommation en restauration traditionnelle et rapide auprès des actifs de la zone
- Potentiels de dépense en restauration traditionnelle et rapide des ménages
- Valorisation du marché potentiel en restauration traditionnelle pour un restaurant ouvert le midi

Etude de potentialité : valorisation du marché potentiel

Potentiel de consommation en restauration auprès des actifs de la zone

L'estimation du potentiel tient compte ici des actifs travaillant dans un rayon de 5/10 mn autour de l'adresse. Pour le midi, nous considérons également pour notre calcul que le CA est essentiellement apporté par des salariés, le CA apporté par les habitants étant en plus.

Potentiel restauration liés aux actifs

	Moins de 5mn	Moins de 10mn
Nombre d'emplois estimés	6 773	49 270
Nombre de repas estimé en dehors du domicile sur les pauses méridiennes chez les actifs résident de la zone de chalandise : tous les jours (26%), 2 à 3 fois par semaine (6%), une fois par semaine (3%), 2 à 3 fois par mois (3%), une fois par mois (5%), plus rarement (8%), jamais (49%), soit un nombre de repas annuel sur une base de 235 jours maximum travaillés par an (5 jours sur 47 semaines), avec part télétravail estimée à 10% : 188 jours	388 562	2 826 587
Part estimée de salariés fréquentant un établissement de restauration traditionnelle le midi (33%), soit un potentiel global de repas estimé à	128 226	932 774
Potentiel basé sur un ticket moyen en restauration traditionnelle : 17,50€ le midi (26€ en soirée)	2 243 948 €	16 323 539 €
Part estimée de salariés fréquentant un établissement de restauration rapide le midi (23%), soit un potentiel global de repas estimé à	89 369	650 115
Potentiel basé sur un prix d'un ticket moyen en restauration rapide : 9€ le midi	804 324 €	5 851 035 €

Potentiels de dépense en restauration traditionnelle des ménages

Potentiel des ménages autour du fort

Commune	Secteur Iris	Ménages	IDC	Potentiel par ménage	Potentiel par secteur en K€	
Feyzin	Les Razes	748	89.5	975	729095	ZC primaire (3 686 235 €)
	Geraniums Champlantier La Bégude	1897	106.8	1163	2206472	
	Le Bandonnier-Les Maures	809	85.2	928	750668	
Solaize	Solaize	1129	151,1	1646	1857882	ZC secondaire (6 748 297 €)
Corbas	Zone d'Activite	65	92.1	1003	65198	
	Balmes Bourlione	1334	106.5	1160	1547267	
	Village Chambarras	1371	118.3	1288	1766371	
	Taillis Romanette	1140	121.8	1326	1512209	
Saint Fons	Centre-Ville	2475	79	860	2129430	
	Chassagnon	828	79,3	864	715096	
	L-Arsenal-Nord	1016	64,3	700	711485	
	L-Arsenal-Sud	804	76,5	833	669851	
	Grande-Terre	837	47,1	513	429346	
	Clochette-Nord	551	64	697	384054	
	Clochette-Sud	690	84,4	919	634238	

IDC = indice de disparité de la consommation : indice calculé par CCI France à partir d'une base 100 permettant de corriger une moyenne de consommation nationale d'un produit (calculée par l'INSEE) pour tenir compte des disparités sociales et régionales en ce qui concerne la consommation d'un produit. Elle est calculée ici par zone de chalandise. Un indice supérieur à 100 signifie donc que sur la zone, le produit est davantage consommé qu'en moyenne en France.

Potentiels de dépense en restauration traditionnelle des ménages

Potentiel des ménages autour du fort

Commune	Secteur Iris	Ménages	IDC	Potentiel par ménage	Potentiel par secteur en K€
Vénissieux	Tache-Velin	86	108	1181	101529
	Gabriel-Peri	1019	78,2	852	867845
	Centre-Nord	1131	77,5	844	954609
	Centre-Ville	1951	70,1	763	1489486
	Zi Venissieux Corbas St-Priest	32	43,9	478	15299
	Pasteur	1151	92,2	1004	1155759
	Charreard	1198	60,9	663	794575
	Max-Barel	736	55,7	607	446472
	Jean-Moulin	903	56,6	616	556628
	Henri-Wallon	786	72,2	786	618046
	Charles-Perrault	517	62,3	678	350784
	Saint-Exupery	613	73,2	797	488689
	Anatole-France	1896	46,3	504	956049
	Amstrong	636	57,5	626	398278
	Louis-Pergaud	1276	53,7	585	746253
	Leo-Lagrange	776	45,4	494	383688
	Moulin-a-Vent	1906	89,9	979	1866137
	Ernest-Renan	1030	86	937	964710
	Georges-Levy	1711	82,6	900	1539186
	Joliot-Curie	1293	75,6	823	1064587
Clos-Verger	1097	92,9	1012	1109899	
Parilly	942	98,7	1075	1012579	
Jules-Guesde	1191	76,8	836	996171	
Rvi	156	105	1147	178901	

Valorisation du marché potentiel en restauration traditionnelle

	Potentiel global en nb de ménages / actifs	Potentiel global en €
Valorisation du marché global « loisirs »		
ZC1 (clientèle soir et we – loisirs)	3 454	3 686 235
ZC2 (clientèle soir et we – loisirs)	5 039	6 748 297
ZC 3 (clientèle soir et we – loisirs)	35 144	24 729 659
Valorisation du marché global « actifs »		
Actifs à moins de 5 mn	6 773	2 243 948
Actifs à moins de 10 mn	49 270	16 323 539
Potentiel touristique et excursionnistes (estimation à 10% du CA)	10% du CA prévisionnel	

Précision : Que ce soit pour les résidents, les actifs ou les touristes de passage, ce chiffre est à se partager avec les autres établissements de restauration rapide présents sur le secteur.

Potentiels de dépense en restauration rapide des ménages

Potentiel des ménages autour du fort

Commune	Secteur Iris	Ménages	IDC	Potentiel par ménage	Potentiel par secteur en K€	
Feyzin	Les Razes	748	129.3	548	409952	} ZC primaire (1 923 013 €)
	Geraniums Champlantier La Bégude	1897	133.5	566	1073449	
	Le Bandonnier-Les Maures	809	128.2	543	439612	
Solaize	Solaize	1129	152,4	646	729309	} ZC secondaire (2 998 979 €)
Corbas	Zone d'Activité	65	113.4	481	31243	
	Balmes Bourlione	1334	135.0	572	763347	
	Village Chambarras	1371	139.0	589	807765	
	Taillis Romanette	1140	138.1	585	667315	
Saint Fons	Centre-Ville	2475	115	487	1205395	
	Chassagnon	828	117	496	410279	
	L-Arsenal-Nord	1016	108	458	465106	
	L-Arsenal-Sud	804	108	459	369078	
	Grande-Terre	837	96,2	408	341299	
	Clochette-Nord	551	112	475	261580	
	Clochette-Sud	690	121	512	353598	

Le potentiel de consommation représente les dépenses des ménages sur le secteur de la restauration rapide. Dans le cas suivant, le potentiel de consommation est présenté à l'échelle de l'iris.

A titre de comparaison, en moyenne sur Lyon et Villeurbanne, le potentiel de consommation moyen en restauration rapide est valorisé à 588 euros / an / ménages.

Potentiels de dépense en restauration rapide des ménages

Potentiel des ménages autour du fort

Commune	Secteur Iris	Ménages	IDC	Potentiel par ménage	Potentiel par secteur en K€
Vénissieux	Tache-Velin	86	127	540	46441
	Gabriel-Peri	1019	112	473	482028
	Centre-Nord	1131	120	510	576716
	Centre-Ville	1951	112	473	922902
	Zi Venissieux Corbas St-Priest	32	67,9	288	9210
	Pasteur	1151	127	540	621554
	Charreard	1198	101	429	514399
	Max-Barel	736	112	475	349718
	Jean-Moulin	903	106	450	406487
	Henri-Wallon	786	114	484	380472
	Charles-Perrault	517	113	479	247630
	Saint-Exupery	613	114	482	295690
	Anatole-France	1896	104	439	831788
	Amstrong	636	99,7	423	268773
	Louis-Pergaud	1276	99	420	535451
	Leo-Lagrange	776	100	425	329911
	Moulin-a-Vent	1906	128	543	1035726
	Ernest-Renan	1030	123	521	536130
	Georges-Levy	1711	121	511	873919
	Joliot-Curie	1293	119	504	652198
	Clos-Verger	1097	123	522	572399
Parilly	942	129	548	515879	
Jules-Guesde	1191	116	490	583584	
Rvi	156	136	576	89862	

Valorisation du marché potentiel en restauration rapide

	Potentiel global en nb de ménages / actifs	Potentiel global en €
Valorisation du marché global « loisirs »		
ZC1 (clientèle soir et we – loisirs)	3 454	1 923 013
ZC2 (clientèle soir et we – loisirs)	5 039	2 998 979
ZC 3 (clientèle soir et we – loisirs)	35 144	29 620 704
Valorisation du marché global « actifs »		
Actifs à moins de 5 mn	6 773	804 324
Actifs à moins de 10 mn	49 270	5 851 035
Potentiel touristique et excursionnistes (estimation à 10% du CA)		

Précision : Que ce soit pour les résidents, les actifs ou les touristes de passage, ce chiffre est à se partager avec les autres établissements de restauration rapide présents sur le secteur.

Etude de potentialité : valorisation du marché potentiel

Valorisation du marché global – les actifs

	Moins de 5mn	Moins de 10mn
Potentiel lié aux actifs pour de la restauration traditionnelle	2 243 948 €	16 323 539 €
<i>Potentiel lié aux actifs pour de la restauration rapide (non retenu)</i>	<i>804 324 €</i>	<i>2 998 979€</i>

Le calcul du CA potentiel pour un restaurant dans l'enceinte du fort, accueillant 64 couverts, en prenant comme hypothèse un service par repas, une ouverture 6 jours/7, 6 midis et 5 soirs, un taux d'occupation moyen de 40% (généralement semblable aux porteurs de projets que la CCI accompagne, soit environ 50% le midi et 30% le soir).

Pour un restaurant traditionnel, le prix moyen d'un repas méridien est de 17,5/18 € et de 25€ pour un dîner. Le nombre moyen de jours travaillés dans la restauration est de 270 jours (156 jours en moyenne le soir, soit 3 ouvertures par semaine, en général dans les communes autour de Lyon)

Ainsi, le CA pourrait globalement se situer autour de 230 K€ réparti ainsi : 155 K€ le midi et 75 K€ le soir.

A noter que le chiffre d'affaire moyen pour de la restauration classique en entreprise individuelle en 2018 était de 193 K€ dans le Rhône. Le CA calculé ici tient compte de la surface et donc du nombre de couverts possibles.

	Moins de 5mn	Moins de 10mn	Total
Potentiel lié aux actifs pour de la restauration traditionnelle	2 243 948 €	16 323 539 €	18 567 487 €
<i>Emprise à viser</i>	<i>3%</i>	<i>0,5%</i>	
CA lié au potentiel d'actifs	67 318 €	81 618 €	148 936 €

Etude de potentialité : valorisation du marché potentiel

Valorisation du marché global – les résidents

	Moins de 5mn	Moins de 10mn
Potentiel lié aux résidents pour de la restauration traditionnelle	3 686 235 €	6 748 297 €
<i>Potentiel lié aux résidents pour de la restauration rapide (non retenu)</i>	<i>1 923 013 €</i>	<i>5 851 035 €</i>

	Moins de 5mn	Moins de 10mn	Total
Potentiel lié aux résidents pour de la restauration traditionnelle	3 686 235 €	6 748 297 €	10 434 532 €
<i>Emprise à viser</i>	<i>1,5%</i>	<i>0,3%</i>	
CA lié au potentiel de résidents	55 293 €	20 245 €	75 538 €

Éléments de synthèse

Les éléments liés au site (surface, positionnement...) nécessitent de réaliser un chiffre d'affaire annuel d'environ 230 000 €. Les emprises à réaliser nous paraissent atteignables mais devront s'appuyer sur une différenciation spécifique (voir les scénarii présentés en page suivante).

Thématique	Éléments favorables	Éléments défavorables	Remarques / conseils	
Localisation du site	Accessibilité voiture	Accessibilité autres modes (accessibilité limitée en transports en commun), zones d'emplois éloignées (pour du modes doux)	Se démarquer sur des atouts différenciés : le site doit être vu comme un package global, dans un temps plus long que celui du repas (car concurrence compliquée sur de la pause méridienne traditionnelle)	
Concurrence	Quelques acteurs proches qui ont fermé récemment (impact COVID ?) Densité assez faible dans un rayon de 10 mn	Les établissements de restauration concurrents sont plus proches des zones d'emplois (concentration vallée du Rhône ou zone d'activité de ZI Lyon Sud Est)		
Aménagement du site	Le site en tant que tel : unique. Les seules salles de restaurant ne sont qu'un élément du site	Lourds investissements pour aménager le site, ne serait ce que les salles de restaurant et la cuisine	L'aménagement des espaces de restauration doit s'intégrer dans un environnement plus global et dans une vision d'un projet d'ensemble du fort.	
Demande liée aux actifs	Près de 50 000 emplois dans un rayon de 10mn	Peu d'emplois à proximité immédiate du fort	Offre différenciée avec les restaurants en ZI	Quid d'une harmonisation de l'offre entre le midi et le soir
Demande liée aux habitants	Important bassin de population dans un rayon de 15-20mn	Potentiel relativement faible dans un rayon très proche	Question de l'ouverture en soirée pour atteindre les 230 K€ ? Offre accessible liée au potentiel proche	

Eléments de synthèse : les scénarii possible

Scénario proposé	Caractéristiques	Précision / commentaire
1) Restauration de destination	Type de restauration haut de gamme. La renommée du restaurant est une destination en soi	Enjeu / difficulté de faire venir dans un lieu nouveau un chef cuisinier de renom.
2) Restauration traditionnelle conceptuelle	Type de restauration basée sur un concept très précis, avec une identité forte. Cette identité peut être directement liée à la cuisine (ex : restaurant végétarien, cuisine sur une produit spécifique... pour en faire là aussi une destination spécifique, élargissant la zone de chalandise). L'identité peut également être liée au lieu : offre culturelle associée (théâtre, arts de la rue...)	Équilibre subtile à trouver entre une offre conceptuelle et une clientèle déjeuner « classique » d'actifs, ainsi que la population résidente de proximité.
3) Restauration traditionnelle « familiale » avec possibilité de privatisation des lieux	Restauration traditionnelle « classique », de qualité /basée sur des produits frais / simple, à destination des familles ou retraités, le we (exemples de cuisines similaires : Là haut sur la colline à St Cyr au Mont d'Or ou café terroir à Lyon 2). Aménagement de l'espace en laissant la possibilité de privatiser l'une des deux salles (qui serait modulable), à destination des entreprises en semaine (comité de direction, séminaire...) et des familles le we (anniversaire, fête de famille...)	Ce scénario « profite » de l'espace occupé par deux salles distinctes, en permettant de le moduler si besoin. Cela permet de toucher une cible spécifique, et offrir en ce lieu atypique des possibilités évènementielles d'entreprises ou familiales
4) Offre globale ludique ou évènementielle	Plus que l'assiette, le lieu sera une destination pour une expérience plus globale (jeu de piste, chasse aux trésors sur le site du fort, jeux thématiques pour évènements ou repas d'entreprises. La cuisine peut être plus traditionnelle et s'appuyer sur une offre de type snacking à d'autres moments de la journée (ou en soirée)	Le projet dans ce cas de figure doit s'intégrer dans un aménagement plus général du fort (espace requis pour les activités liées, centre équestre...), en donc trouver un porteur de projet qui devra travailler étroitement avec la mairie pour un aménagement sur site d'activités annexes (question de l'occupation du site)
5) Offre temporaire évènementielle de type petits séminaires	Plutôt qu'un restaurant, le site serait un lieu d'accueil pour entreprises, tout en associant une possibilité de restauration sur place, sous forme de traiteur.	Projet présentant le moins de risques concernant l'aménagement, notamment des espaces de cuisine (gaine d'extraction...) mais également le moins ambitieux pour le site. Il pourrait constituer une étape intermédiaire dans le projet mais l'absence d'équipements rendra plus problématique la valorisation du lieu si la commune souhaitait accueillir à plus long terme un restaurant sur place

Eléments de synthèse : les scénarii possible

Dans tous les cas de figure, le projet doit être intégré dans le projet plus global souhaité par la mairie pour le fort. L'offre de restauration doit s'appuyer sur une histoire créé « autour » du fort. Le local en tant que tel ne suffira pas à créer une offre nouvelle permettant une rentabilité financière si elle est déconnecté du fort et de son potentiel global. Autre invariant de tous les scénarii envisagés, l'idée d'élargir la zone de chalandise au-delà des 10mn (plus ou moins primordial selon les scénarii). La communication pour mettre en lumière le fort sera l'élément clé (s'appuyer au maximum sur le circuit des forts).

Concernant les scénarii proposés, deux scénarii répondent selon la CCI au mieux au potentiel offert par le site du fort tout en minimisant le risque économique (potentiel réalisable). Il s'agit du scénario 3 (Restauration traditionnelle « familiale » avec possibilité de privatisation des lieux) et du scénario 4 (Offre globale ludique ou événementielle).



Source : photomontage issu de l'étude mission de paysagiste conseil F Reynaud, réalisée pour la commune en septembre 2019

Annexe : analyse de l'offre et de la demande

Les offres concurrentes similaires dans l'agglomération

Il s'agit ici de présenter des établissements offrant des similitudes à celles d'une implantation dans le fort. Le but n'étant pas de se limiter au périmètre de la zone de chalandise ou d'un isochrone 10mn mais plus largement de définir une liste d'établissements pouvant proposer aux habitants de la Métropole une offre sensiblement équivalente dans un cadre atypique (zone naturelle, vue, monument historique...). Cette liste n'est pas exhaustive.

Commune / secteur	Nom / Particularités	Distance du projet	Distance centre de Lyon
Vernaison (Ile de la table ronde)	Chez Paul'O, l'Ile	12mn / 7 km	17 mn / 16 km
Millery	Château La Gallée (orienté réceptions)	19 mn / 11 km	17 mn / 20 km
Yzeron	Plusieurs restaurants (<i>le Plat...</i>)	39 mn / 32 km	40 mn / 25 km
St Cyr au mont d'or	Restaurants avec vue (<i>Là haut sur la colline / l'Ermitage</i>)	38 mn / 27 km	28 mn / 15 km
Rochetaillée sur Saône	Nombreuses guinguettes en bord de Saône (également le Crusoë à Collonges au Mont d'Or)	35 mn / 29 km	25 mn / 13 km
Décines - Meyzieu	Site du Grand large : plusieurs restaurants	21 mn / 22km	30 mn / 19 km
Grand Parc Miribel Jonage	Plusieurs restaurants (<i>dont les Saveurs du Grand Parc</i>)	24 mn / 26 km	25 mn / 16 km
St Pierre de Chandieu	Le Château de Rajat	21 mn / 18 km	30 mn / 24 km
Secteur la Croix Laval / Casino Le Lyon Vert	Plusieurs restaurants aux abords du parc de la Croix Laval (<i>Les Jardins Gourmands du Domaine de Lacroix-Laval, le Bistrot du château, La Rotonde, Le Caz...</i>)	32 mn / 24 km	22 mn / 13 km

A titre de comparaison, le site du fort de Feyzin se situe à 14 km (environ 18mn) du centre de Lyon, soit une distance proche des sites présentés ici.

Annexe : analyse de l'offre et de la demande

Analyse de la concurrence à 5 min du projet – restauration traditionnelle 5610A

Enseigne	Adresse	Services	Positionnement
Restaurant de la Tour	22 rue de la Poudrière Feyzin	Repas sur place, vente à emporter, pas de livraison Note tripadvisor : 3,5	Pizzeria Desserts maison Formule du jour 15 €
La Cuisine de Valérie	21 rue du 11 novembre Feyzin	Repas sur place et à emporter, pas de livraison Note tripadvisor : 4,5	Cuisine traditionnelle et familiale
La Mi Temps	9 rue des Razes Feyzin	Repas sur place - Vente à emporter - Aucune livraison Note tripadvisor : 4,5	Pizzeria
Hôtel restaurant Campanile	2 rue Alfred Nobel	Repas sur place	Sélection d'entrées, de plats et de desserts durant la semaine et snacking du vendredi au dimanche inclus.
A la Terrasse	2 rue des Razes Feyzin	Restaurant fermé en novembre 2021 (page facebook)	
Auroch	CD 12 Feyzin	Restaurant fermé Etablissement secondaire Note tripadvisor : 4,5	Restaurant de viandes

Annexe : analyse de l'offre et de la demande



Restaurant de la Tour



La mi temps



La cuisine de Valérie



A la terrasse



Campanile

Annexe : analyse de l'offre et de la demande

Analyse de la concurrence à 10 min du projet – restauration traditionnelle 5610A

Enseigne	Adresse	Services	Positionnement
Brasserie P32	Rue Marcel Mérieux Corbas 8 min	Repas sur place · Vente à emporter · Aucune livraison Note tripadvisor : 4	Buffet
Cavatello	Rue Marcel Mérieux Corbas 8 min	Repas sur place · Vente à emporter · Aucune livraison Note tripadvisor : 4	Italien Formule 20/30€
Carnegie Hall	Rue Mont Blanc Corbas 9 min	Repas sur place · Aucun plat à emporter · Aucune livraison Note tripadvisor : 4	Spécialité viandes
Brasserie 5H A Sieste	Rue Marcel Mérieux Corbas 9 min	Repas sur place · Aucune livraison Note tripadvisor : 4,5	Restaurant du marché de gros Brasserie
Atelier du Boucher	Rue du Dauphiné Corbas 7 min	Repas sur place · Aucune livraison Note tripadvisor : 4,5	Brasserie (viandes) plateaux repas

Annexe : analyse de l'offre et de la demande

Analyse de la concurrence à 10 min du projet – restauration traditionnelle 5610A

Enseigne	Adresse	Services	Positionnement
La petite Auberge	Rue Johann Strauss Vénissieux 9 min	Repas sur place · Vente à emporter · Aucune livraison Note tripadvisor : 3	Viandes, burger, pâtes
Le comptoir des Lones	Rue Yvours Irigny 11 min	Repas sur place · Service de drive Note tripadvisor : 3,5	Cuisine traditionnelle Menu du jour 16€
310 a table	Bd de l'Europe Pierre Bénite 11 min	Repas sur place · Aucune livraison Note tripadvisor : 4,5	Cuisine traditionnelle
Le grill de Solaize	CD 12 Sérézín-du-Rhône 11 min	Repas sur place · Aucune livraison Note tripadvisor : 4,5	Grillades de viandes au feu de bois
Hôtel restaurant Soleil & Jardin	Rue de la République Solaize 9 min	Repas sur place · Aucune livraison Note tripadvisor : 4	Restauration traditionnelle

Annexe : analyse de l'offre et de la demande

Analyse de la concurrence restauration rapide 5610 C – une trentaine d'établissements

Pizzerias snack tacos	Kebab	Sushi	Burger snack	Crêperie
Pizza & Plus (3 route de Lyon Feyzin) 3 min	Feyzin Kebab (20 route de Lyon Feyzin) 3 min	Aka Sushi (15 rue de Razes Feyzin) 6 min	Snack Darnaise (51 bd Lénine Vénissieux) 9 min (Burger, Tacos, sandwich)	Feyzin crêperie (16 route de Lyon Feyzin) 3 min
Shakes and Food (3 place Louis Grenier Feyzin) 3 min	Corbas Kebab (rue des Marronniers Corbas) 9 min	Kymsushi (rue des Marronniers Corbas) 9 min	L oasis (2 rue Gaston Monmousseau Vénissieux) 9 min (Tacos...)	Waffle Day's (av de Corbetta Corbas) 9 min
<i>Les Plats du Fort (3 rue Lamartine Feyzin) 3 min pizzeria traiteur</i>	Ayasofya (av de Corbetta Corbas) 9 min	Wok&Sushi (4 avenue d Oschatz Vénissieux) 11 min	Brasserie des Balmes (av de Corbetta Corbas) 9 min	...
Milano (21 rue de Razes Feyzin) 6 min	Marmarays restaurant (nefis kebab) – Saint Priest 8 min	...	Mc Donald Pierre Bénite 11 min	
Family Food (2 rue du 8 mai Feyzin) 6 min	...		Mc Donald Solaize 11 min	
Mac Food (2 av des Martyrs de la Résistance Vénissieux) 8 min			...	
C Rock N Pizz (3 rue du Rhône Solaize) 9 min				
Flash Pizza (5 rue des Marronniers Corbas) 10 min				
Food 69 (Boulevard Lénine Vénissieux) 10 min				
La Maison St Fons (rue Gabriel Péri St Fons) 11 min Tacos				
Station Pizza (rue Gabriel Péri St Fons) 11 min				
Nostra Pizza (chemin des muriers Pierre Bénite) 11 min				
Le Petit Bois (Bd Lénine Vénissieux) 11 min				
Pizzeria La Boisé (4 av d'Oschatz Vénissieux) 11 min				

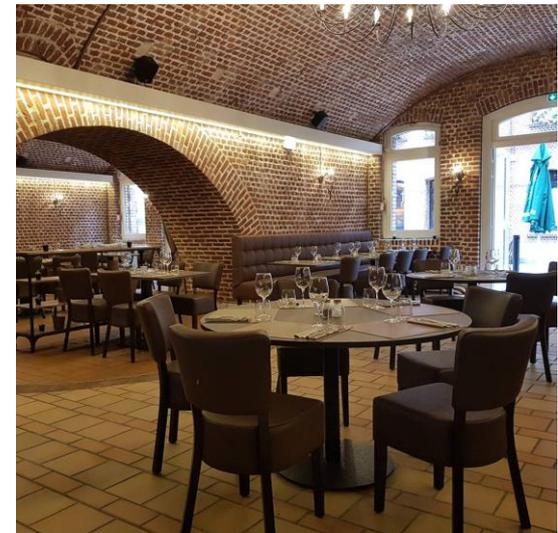
Annexe : exemples d'aménagement de fort pour de la restauration

Les photos présentées ci-dessous présentent des exemples de forts aménagés en espace de restauration. Dans tous les cas, l'accent a été mis ici sur des aménagements de qualité, valorisant l'espace et permettant de valoriser également une offre de restauration qualitative.

Restaurant du fort (57)



Restaurant de Mons (59)



Restaurant le Fort (82)



Le fort St Eynard 38

